

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und  
Wohnungsbau  
- 730-2 -

Bremen, den 01.09.2020

**NEUFASSUNG**  
**Vorlage**  
**für die Sitzung des Senats am 01.09.2020**  
**Neupositionierung der Bremer Wohnraumförderung**  
**„Programm zur Förderung der Eigentumsbildung in der Stadt Bremen“**

**A. Problem**

Am 27.03.2018 hat der Senat das kommunale Programm zur Förderung der Eigentumsbildung in Gebieten mit besonderem Entwicklungspotenzial in der Stadt Bremen beschlossen, dass Familien mit minderjährigen Kindern den Erwerb eines Eigenheims zur Selbstnutzung in Gebieten mit besonderem Entwicklungsbedarf (Blumenthal, Gröpelingen, Grohn, Hemelingen, Kattenturm, Lindenhof, Lüssum-Bockhorn, Neue Vahr-Nord, Ohlenhof, Oslebshausen und Tenever) erleichtern soll. Mit der Förderung in Form eines pauschalisierten Zuschusses in Höhe von 15.000 € sollen die Nebenkosten des Eigentumserwerbs (z.B. Grunderwerbssteuer, Notarkosten etc.) erstattet werden, sofern der Kaufpreis des geförderten Objekts 330.000 € nicht übersteigt.

Für dieses Programm wurden insgesamt 4,215 Mio. € (inkl. Personal- und EDV-Einmalkosten) bereitgestellt, die aus einer bei der HAWOBEG aus Mitteln der Gewinnausschüttung der GEWOBA geschaffenen Rücklage zur Unterstützung sozialer Infrastruktur (Senatsbeschluss zur Bildung der Rücklage vom 08.11.2016) finanziert werden.

Das Programm startete am 01.05.2018 und wurde zunächst für zwei Jahre (bis zum 31.12.2019) mit einem Volumen für 2018 in Höhe von 2,115 Mio. € und für 2019 in Höhe von 2,1 Mio. € beschlossen.

Mit dem Fördervolumen von 4 Mio. € hätten insgesamt 266 Familien gefördert werden können. Tatsächlich wurden nach Ablauf des o.g. Zeitraumes zum Stichtag 31.12.2019 17 Zuschussverträge geschlossen. Für weitere 11 Reservierungen steht eine Bewilligung in Höhe von insgesamt 165.000 € noch aus.

Im Rahmen der Wohnraumversorgung der Bevölkerung sind neben Mietwohnungen auch Eigenheime – insbesondere für Familien mit Kindern - von Bedeutung. Um diese Zielgruppe weitergehender zu unterstützen, soll das Programm zur Eigentumsbildung in der Stadt Bremen überarbeitet und fortgeführt werden.

Mit Beschluss vom 03.03.2020 hat der Senat die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gebeten, das Förderprogramm des Senats zu überarbeiten und dem Senat im II. Quartal 2020 einen Vorschlag zu unterbreiten.

## **B. Lösung**

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau schlägt folgendes überarbeitetes Programm zur Beschlussfassung im Senat vor.

### **1. Förderbedingungen**

#### **1.1. Berechtigte Haushalte**

- **Familien mit Kindern**

Die Förderung soll unverändert Familien mit im Haushalt lebenden minderjährigen Kindern gewährt werden. Sie soll weiterhin der breiten Mittelschicht zur Verfügung gestellt werden, um auch die Bevölkerungsgruppe zu erreichen, die sich etwas oberhalb der Einkommensgrenze des sozialen Wohnungsbaus befindet. Auf die Einführung einer Einkommensgrenze soll verzichtet werden. Durch die Begrenzung in den Kosten des Bauvorhabens (Kaufpreis- bzw. Kostenobergrenze) erfolgt auch indirekt eine Beschränkung der Zielgruppe auf Familien der mittleren Einkommensschicht.

- **erstmaliger Erwerb von Wohneigentum**

Bisher durfte der Haushalt in der zum Zeitpunkt der Antragstellung bestehenden Zusammensetzung nicht über Wohneigentum verfügen. Er konnte eine Förderung nur erhalten, wenn er erstmalig Wohneigentum zur dauerhaften Selbstnutzung erworben hat. Dabei war es unschädlich, wenn eines der Haushaltsmitglieder vor mehr als fünf Jahren schon einmal über Wohneigentum verfügt hatte.

Zukünftig sollen sämtliche Antragssteller, die zum Zeitpunkt der Antragsstellung nicht über Eigentum verfügen, die Förderung in Anspruch nehmen dürfen. Weiterhin soll es unschädlich sein, wenn die Antragssteller zum Zeitpunkt der Antragsstellung Eigentum außerhalb des Landes Bremen besitzen, sofern dieses im Zuge des Kaufs einer Immobilie in Bremen veräußert wird und die Antragsteller mit ihrer Familie für die in Bremen erworbene Immobilie fortan mit alleinigem Wohnsitz gemeldet sind.

Diese Änderung soll einer Abwanderung junger Familien in die niedersächsische Region entgegenwirken und einen Anreiz zur Zuwanderung aus benachbarten niedersächsischen Gemeinden schaffen.

- **Eigennutzung**

Voraussetzung für die Förderung soll es – wie bisher – sein, dass der begünstigte Haushalt das geförderte Objekt dauerhaft selbst als alleinigen Wohnsitz nutzt.

- Das bedeutet, dass der begünstigte Haushalt selbst in das geförderte Objekt einziehen muss. Es ist nicht zulässig, dass z.B. Eltern/Großeltern für ihre Kinder/Enkel kaufen/bauen.
- Der Haushalt muss das geförderte Objekt dauerhaft selbst nutzen. Von einer Dauerhaftigkeit ist bei einem Zeitraum von fünf Jahren auszugehen. Wird es innerhalb dieses Zeitraums vermietet oder verkauft, ist der Förderbetrag vollständig zurückzuzahlen.
- Der begünstigte Haushalt muss das geförderte Objekt als alleinige Wohnung nutzen. Wer die Wohnung als Zweitwohnung nutzt oder woanders eine Zweitwohnung besitzt, ist von der Förderung ausgeschlossen.

## 1.2. Anforderungen an das geförderte Objekt

- **Gebiets-/Förderkulisse**

Bisher wurde der Erwerb von Wohneigentum in den Ortsteilen gefördert, die von negativen Segregationstendenzen betroffen sind. Zukünftig soll die Förderung grundsätzlich für die Gesamtstadt gelten, die angestrebte soziale Differenzierung soll künftig über den maximal zulässigen Kaufpreis erfolgen.

Eine Ausweitung der Förderung auf Bremerhaven soll nicht erfolgen, da das Programm aus kommunalen Mittel (s. Abschnitt A) finanziert wird.

- **Bestandserwerb**

Bisher wurden nur der Erwerb bzw. der Bau von Neubauten und der Umbau einer Gewerbeimmobilie gefördert, wenn der Wohnraum erstmalig bezogen wird.

Ein Potential, Familien mit minderjährigen Kindern in Bremen zu halten und Eigentum zu bilden, ist, die Förderung für den Bestandserwerb zu öffnen. Bauflächen in Bremen sind endlich. Es gibt einen großen Bestand an Altimmobilien, die auch generationsbedingt zum Verkauf anstehen werden. Diese Häuser zu erwerben und ggf. energieeffizient zu sanieren, unterstützt ein nachhaltiges und klimaschutzorientiertes Handeln. Die hierbei entstehenden Kosten sind oftmals nicht mit denen eines Neubaus vergleichbar, so dass auch für Familien mit geringerem Einkommen die Möglichkeit geschaffen wird, Eigentum in Bremen zu erwerben.

Aus diesem Grund soll zukünftig auch der Erwerb von Bestandsimmobilien in die Förderung mit aufgenommen werden.

- **Kaufpreis- bzw. Kostengrenze des geförderten Objekts**

Da sich die Förderung vorrangig an junge Familien mit mittlerem Einkommen richtet, wurde eine Kaufpreis- bzw. Kostenobergrenze (ohne Baunebenkosten) festgelegt. Diese betrug für Neubauten 330.000 €.

Der Markt zeigt, dass sich nach Einführung des Programms die Baukosten um durchschnittlich 16,67 % erhöht haben. In den Jahren 2018 und 2019 mussten einige Anträge auf Eigenheimzuschuss bereits abgelehnt werden, weil die Kostenobergrenze von 330.000 € überschritten wurde.

Eine Anhebung der Kaufpreis- bzw. Kostenobergrenze für Neubauten auf 360.000 € ist deshalb sinnvoll. Auch die Kosten der Bestandsimmobilien liegen auf hohem Niveau, so dass die Kaufpreisobergrenze auf 260.000 € festgelegt wird.

- **Energiestandard für Neubauten**

Bisher waren die gesetzlichen Anforderungen aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) für die neu zu errichteten Objekte maßgebend.

Im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklung sollen angesichts der Erfordernisse, die sich aus dem Klimawandel ergeben, zukünftig insbesondere beim Neubau höhere Anforderungen als die gesetzlichen Anforderungen der EnEV zum Tragen kommen. So soll beim Neubau oder erstmaligen Bezug eines Einfamilienhauses, Doppelhauses, Reihenhauses oder einer

Eigentumswohnung das Objekt mindestens den energetischen Standard eines KfW Effizienzhauses 55 vorweisen.

Auf einen Bonus oder eine Aufstockung des Eigenheimzuschusses aufgrund des o.g. Energiestandards kann aufgrund bestehender umfangreicher Bundesprogramme verzichtet werden. Der Bund stellt im Rahmen der KfW-Programme „Energieeffizient Bauen“ für Effizienzhäuser 55 oder besser zinsgünstige Darlehen von bis zu 120.000 € je Wohneinheit mit Tilgungszuschüssen ab 15% zur Verfügung. Dieses Programm an sich stellt bereits einen Anreiz für Bauträger und Bauwillige dar, diese vom Bund stark bezuschussten Programme in Anspruch zu nehmen. Eine Aufstockung des Eigenheimzuschusses soll deshalb nicht erfolgen, zumal eine zusätzliche Förderung für den Energiestandard ein Konkurrenzprodukt zu den Bundesprogrammen darstellt.

- **Energiestandard für Bestandsimmobilien**

Die Bestandsimmobilie kann nur gefördert werden, wenn der Energieausweis der Immobilien mindestens die Energieeffizienzklasse D ausweist.

Erwirbt eine Familie eine Bestandsimmobilie mit einer schlechteren Energieeffizienzklasse, kann der Zuschuss dennoch gewährt werden, wenn der/die Eigentümer\*in die Immobilie energetisch saniert und innerhalb eines Jahres den entsprechenden Energieausweis mit mindestens der Energieeffizienzklasse B (sofern technisch möglich) nachreicht. Weist er die geforderte Energieeffizienzklasse nicht nach, ist der Zuschuss zurückzuzahlen.

Eine Kombination mit Fördermitteln der KfW ist deshalb ausdrücklich gewünscht und wird im Rahmen der Beratungen mit angeboten.

- **Abbau von Barrieren**

Der Abbau von Barrieren wird befürwortet. Finanzielle Förderung bieten ebenfalls die Programme der KfW (Programm 159 – Altersgerecht umbauen) durch zinsgünstige Darlehen. Darüber hinaus besteht bei Bedarf die Möglichkeit der Bezuschussung durch die Pflegekassen in Höhe von bis zu 4.000 €. Eine separate Förderung über den Eigenheimzuschuss ist somit nicht erforderlich.

Die Einführung eines Bonus oder einer Aufstockung des Eigenheimzuschusses aufgrund Barriere reduzierender Maßnahmen wird aufgrund bestehender Förderprogramme daher nicht vorgeschlagen.

### **1.3. Höhe der Förderung**

Mit der Förderung des Eigenheimzuschusses sollen die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Grundbucheintragungskosten etc.) erstattet werden. Hierfür ist ein pauschalisierter Zuschuss von 15.000 € vorgesehen.

## **2. Verfahren**

### **2.1. Zuständigkeit**

Die Bewilligung der Eigentumsförderung soll weiterhin durch die Bremer Aufbau-Bank GmbH (BAB) erfolgen.

## **2.2. Verfahren**

Die BAB erteilt bereits vor Kauf anhand eines formlosen Antrags eine Reservierungsbestätigung, welche für ein Jahr gültig ist. Interessierte haben so Planungssicherheit für eine Finanzierung und ausreichend Zeit sich ein geeignetes Objekt zu suchen. Die endgültige Bewilligung und Auszahlung der Fördermittel erfolgt nach dem Kauf. Dann sind die entsprechenden Unterlagen vorzulegen. Da sich dieses Verfahren bewährt hat, wird es unverändert beibehalten.

Ein Nachweis über den Eigentumsübergang und die Meldebescheinigung können nachgereicht werden.

## **2.3. Öffentlichkeitsarbeit/ Beratung**

Dieses Programm umfangreich zu bewerben und damit Familien mit Kindern auf diese attraktive Fördermöglichkeit aufmerksam zu machen, ist von besonderer Bedeutung. Die BAB informiert bei Präsenzveranstaltungen umfassend über die unterschiedlichen Wohnraumförderungsprogramme, so auch über den Eigenheimzuschuss. Weiterhin erfolgen über die Teilnehmer des Netzwerkes „Bremer Modernisieren“ adäquate Beratungen der Fördernehmer. Eine passgenaue Förderungsberatung wird durch den bei der BAB beschäftigten Förderlotsen gewährleistet. Dieser informiert potentielle Bau- und Kaufinteressenten vollumfassend über alle bestehenden Fördermöglichkeiten und deren Anlaufstellen.

- **Vermeidung von Mitnahmeeffekten**

Um Mitnahmeeffekte zu vermeiden, werden - wie gehabt - nur Haushalte gefördert, die den Kaufvertrag nach der v.g. Reservierung (s. Nr. 2.2.) geschlossen haben.

## **3. Inkrafttreten**

Das Programm soll mit Beschlussfassung in Kraft treten und für alle Bewilligungen gelten, die nach der Beschlussfassung erfolgen.

## **C. Alternativen**

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

## **D. Finanzielle/Personalwirtschaftliche Auswirkungen/Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die für 2018 vorgesehenen Fördermittel in Höhe von 2,115 Mio. € wurden in das von der BAB verwaltete Treuhandvermögen Wohnungsbau überführt und bis Ende 2019 bedarfsgerecht verwendet. Das Programm wurde jedoch nur in so geringem Maße in Anspruch genommen, dass von den für 2018 vorgesehenen Mitteln (nach Abzug der EDV- und Personalkosten für 2018 und 2019) noch rd. 1,48 Mio. € vorhanden sind. Die für 2019 vorgesehenen Mittel in Höhe von 2,1 Mio. € (inkl. Kosten des Personalbedarfs) sind noch nicht bereitgestellt worden und stehen unter dem Vorbehalt einer HAFA-Befassung. Unter Berücksichtigung weiterer Personalkosten für die Jahre 2020 und 2021 stehen für das überarbeitete Programm noch 3,38 Mio. € zur Verfügung.

Insgesamt können somit insgesamt 225 Haushalte gefördert werden.

## **2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen**

Die BAB hat für die Bewilligung des Eigenheimzuschusses in 2018 zusätzliches Personal im Umfang eines Vollzeitäquivalents eingestellt. Pro Jahr entstehen Kosten in Höhe von rd. 100.000 € brutto. Die Finanzierung erfolgt aus den vorhandenen Mitteln.

Die Fach- und Rechtsaufsicht durch die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird mit dem vorhandenen Personal durchgeführt werden.

## **3. Gender-Prüfung**

Die Umsetzung des Eigentumsförderungsprogramms erfolgt geschlechtsneutral. Es gibt keine genderrelevanten Auswirkungen.

## **E. Abstimmung**

Diese Vorlage wurde mit der Senatskanzlei und dem Senator für Finanzen abgestimmt.

Die BAB war an der Erstellung beteiligt.

Der staatlichen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird nach der Beschlussfassung durch den Senat berichtet werden.

## **F. Öffentlichkeitsarbeit**

Das neue Programm zur Eigentumsförderung soll nach Beschlussfassung durch den Senat in den Medien bekannt gemacht werden.

## **G. Beschluss**

1. Der Senat beschließt die Fortführung des „Programms zur Förderung der Eigentumsbildung in der Stadt Bremen“ unter Berücksichtigung der im Abschnitt B der Vorlage genannten Anpassungen der Förderungsbedingungen in Umsetzung von Nummer 3 des Senatsbeschlusses vom 03.03.2020.
2. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau über den Senator für Finanzen die Zustimmung des Haushalts- und Finanzausschusses zur Änderung des Programms einzuholen.“
3. Der Senat ermächtigt die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau die erforderlichen Förderrichtlinien zu erlassen und zu veröffentlichen.
4. Der Senat bittet die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau über die Umsetzung des veränderten Programms zur Eigentumsförderung zu berichten.